

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP GANTI RUGI PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDAR UDARA
DI KABUPATEN MAMUJU**



Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum

Jurusan Ilmu Hukum Pada Fakultas Syariah Dan Hukum

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

OLEH:

DIAN FITRIANI

NIM. 10400117039

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

2021

SURAT PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, “**Tinjauan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kabupaten Mamuju**”, yang disusun oleh saudara **Dian Fitriani, Nim 10400117039**, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *Munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Rabu, 18 Agustus 2021 M dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan beberapa perbaikan.

Samata, 25 Agustus 2021 M
16 Muharram 1443 H

Ketua	: Dr. H. Muammar Muh. Bakry, Lc., M.Ag	(..... )
Sekretaris	: Dr. Hj. Rahmatiah HL., M.Pd.	(..... )
Pembimbing I	: Prof. Dr. H. Kasjim, S.H., M.Th. I	(..... )
Pembimbing II	: Istiqamah, S.H., M.H	(..... )
Penguji I	: Ashar Sinilele, S.H., M.H	(..... )
Penguji II	: Erlina, S.H., M.H	(..... )

Diketahui oleh:
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar,


Dr. H. Muammar Muh. Bakry, Lc.,M.

NIP. 19731122 200012 1 002

Ag

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dian Fitriani
NIM : 10400117039
Tempat/Tgl.Lahir : Mamuju, 11 Juli 1999
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum
Alamat : Jl. H. Sahrul Yasin Limpo, Gowa.
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pengadaan Tanah
Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara
Di Kabupaten Mamuju.

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Samata, 11 Agustus 2021

Penyusun

Dian Fitriani

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Rasa syukur yang sangat mendalam penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT. atas segala limpahan rahmat, hidayah, serta karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kabupaten Mamuju”** sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah pada baginda Nabi Muhammad Saw. yang menjadi penuntun bagi umat Islam, serta keluarga dan orang – orang yang senantiasa mengikuti jejak beliau.

Adapun maksud dan tujuan penyusunan tugas akhir ini ialah untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin (UIN) Makassar. Dalam penyusunan skripsi ini tentunya penyusun sangat banyak mendapat bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak, baik secara spiritual maupun moril. Maka atas segala bantuan yang telah diberikan kepada saya, pada kesempatan kali ini saya ingin mengucapkan terima kasih yang teristimewa dan sebanyak – banyaknya kepada kedua orang tua saya Ayahanda tercinta M Daud dan Ibunda tercinta Nurlaelah Paba serta Nenek saya Almarhumah Hj. Daharia yang tak henti – hentinya mendoakan, memberikan dorongan moril dan materil, mendidik dan membesarkan saya dengan penuh cinta kasih sayang, serta Kakak

saya Didin Pratama Saputra dan Adik saya Dini Alfatunnisa atas semua perhatian dan kasih sayangnya. Begitu banyak jasa – jasa serta pengorbanan yang telah kalian lakukan sehingga saya tidak mampu menuliskan semuanya dalam kata pengantar ini. Hanya doa yang bisa saya panjatkan, semoga Allah Swt senantiasa memberikan kesehatan serta membalas semua yang kalian berikan kepada saya.

Dengan segala kerendahan hati tak lupa penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada Bapak Prof. Dr. Kasjim Salenda, S.H., M. Th. I selaku pembimbing I dan Ibu Istiqamah, S.H., M.H. selaku pembimbing II atas segala bimbingan, masukan dan saran-saran yang diberikan dengan penuh kesabaran hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terimakasih juga penulis haturkan kepada dosen penguji saya dalam ujian skripsi ini yakni Bapak Ashar Sinilele, S.H., M.H. selaku penguji I dan Ibu Erlina, S.H., M.H. selaku penguji II atas kritik, masukan dan saran-saran yang sangat berharga dalam proses penulisan skripsi ini.

Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh keluarga, sahabat, dan rekan – rekan yang telah memberi motivasi, nasihat, saran dan kritik yang membangun kepada penulis sehingga saya akhirnya mampu menyelesaikan skripsi ini hingga akhir.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan rasa terimakasih dan hormat yang setinggi – tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Hamdan Juhannis M.A, Ph.D, selaku Rektor UIN Alauddin Makassar. Wakil Rektor I, II, III, dan IV Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar;

2. Bapak Dr. H.Muammar Muhammad Bakry, Lc.,M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta jajarannya;
3. Dr. Rahman Syamsuddin, S.H.,M.H, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum UIN Alauddin Makassar;
4. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh Staf Akademik dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar;
5. Sahabat – sahabat saya “Loly” di kampus terima kasih sebesar – besarnya atas bantuannya kepada saya selama penyusunan skripsi ini.
6. Waldi yang telah memberikan doa dan dukungan yang tak henti – hentinya menyemangati dan memberikan motivasi penyusunan skripsi ini.
7. Teman – teman saya di kampus Ilmu Hukum “B” yang telah memberikan semangat dan bantuannya kepada saya selama penyusunan skripsi ini.
8. Teman – teman seperjuangan di Jurusan Ilmu Hukum terkhusus Angkatan 2017 “PETITUM” Fakultas Syariah dan Hukum.
9. Teman – teman saya di SMA yang telah mendoakan dan mendukung sampai saat ini.
10. Teman – teman KKN-DK angkatan 64 yang telah mendoakan dan mendukung dalam penulisan skripsi ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya bagi penyusun dalam penyusunan penulisan skripsi ini baik secara materil maupun formil.

12. Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting.

Penyusun menyadari bahwa tidak ada karya manusia yang sempurna di dunia ini. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya. *Aamiin Yaa Rabbal Alamiin.*

Samata, 11 Agustus 2021
Penyusun,

Dian Fitriani



DAFTAR ISI

SURAT PENGESAHAN SKRIPSI	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN TEORITIS	11
A. Pengertian, Hak – Hak dan Asas – Asas Tanah.....	11
B. Pengadaan Tanah	19
C. Ganti Rugi	31

BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Sumber Data Penelitian.....	44
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Teknik Analisis Data.....	45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Gambaran Umum Kabupaten Mamuju	46
B. Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Tampa Padang Di Kabupaten Mamuju	48
C. Faktor – Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kab. Mamuju.....	54
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
RIWAYAT HIDUP	63

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Sa	s	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	h	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	s	es (dengan titik di bawah)

ض	Dad	d	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrop terbalik
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Qi
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
ه	Ha	h	Ha
ء	hamzah	,	Apostop
ي	Ya	y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak ditengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>Fathah</i>	A	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
ُ	<i>Dammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat, dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	fathah dan ya	Ai	a dan i
اُ	fathah dan wau	Au	a dan u

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ.. يَ ...	<i>fathah dan alif atau ya</i>	A	a dan garis di atas
يِ	<i>kasrah dan ya</i>	I	i dan garis di atas
وُ	<i>dammah dan wau</i>	U	u dan garis di atas

4. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua, yaitu : *ta marbutah* yang hidup atau mendapatkan *harakat fathah, kasrah, dan dammah*, yang transliterasinya adalah [t]. sedangkan *ta' marbutah* yang mati atau mendapatkan harakat sukun transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutah* itu transliterasinya dengan [h].

5. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Jika huruf (ع) ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ـِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi i.

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (ل) (*alif lam ma'rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiyyah maupun huruf qamariyyah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung mengaitkannya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrop (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'an*), *sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasikan secara utuh.

9. *Lafz al-Jalalah* (الله)

Kata “Allah” didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudafi ilaihi* (frase nominal), ditransliterasikan tanpa huruf hamzah.

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah* ditransliterasi dengan huruf [t].

10. Huruf Kapital

Walau system tulisan Arab tidak mengenal huruf capital (All caps), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf capital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf capital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama dari (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Biila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf capital (AL-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul

referensi yang didahului oleh kata sandang al-. baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK,DP, CDK, dan DR).

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	: <i>subhānahūwata, ālā</i>
saw.	: <i>sallallāhu „alaihiwasallam</i>
a.s.	: <i>„alaihi al-salām</i>
H	: Hijriah
M	: Masehi
SM	: Sebelum Masehi
l.	: Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w.	: Wafat tahun
Qs .../...:4	: QS An-Nisa/4:58
HR	: Hadis Riwayat



ABSTRAK

NAMA : Dian Fitriani
NIM : 10400117039
JUDUL : Tinjauan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kabupaten Mamuju

Pokok permasalahan yang akan diteliti dari skripsi ini yaitu bagaimana Tinjauan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Terkena Dampak Pengembangan Bandar Udara Di Kabupaten Mamuju. Selanjutnya dijabarkan kedalam submasalah yaitu Bagaimana Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pengembangan Bandar Udara di Kabupaten Mamuju. Dan faktor – faktor apa yang menghambat Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Terkena Dampak Pengembangan Bandar Udara di Kabupaten Mamuju.

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, yakni dengan mengkaji mengenai implementasi hukum yang terjadi dalam masyarakat. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu observasi dan wawancara. Metode analisis data yaitu analisis kualitatif dengan cara menjelaskan dan menggambarkan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan skripsi ini.

Hasil dari penelitian ini menjawab pelaksanaan penyelenggaraan pengadaan tanah pengembangan bandar udara di Kab. Mamuju belum sesuai dengan kesepakatan karena pada perjanjian awalnya masyarakat dan pemerintah sepakat bahwa pemberian ganti rugi akan dibayar full tetapi ada beberapa masyarakat yang hanya dibayar separuh dan ada masyarakat sudah dibayar secara penuh. Adapun faktor penghambat untuk pelaksanaan ganti rugi yakni pemerintah memiliki ketersediaan anggaran yang terbatas dan faktor penghambat dari masyarakat yakni ada beberapa masyarakat yang tidak ingin menjual atau melepaskan tanahnya kepada pemerintah karena tidak sesuai dengan yang ditawarkan oleh pemerintah.

Implikasi dari penelitian ini adalah: 1) berharap kepada pemerintah dalam proses pembayaran ganti rugi tidak ada masalah atau kendala terhadap masyarakat karena membutuhkan dana untuk keperluan lain dan juga segera membayar sepenuhnya ganti rugi kepada masyarakat. 2) Masyarakat juga diharapkan memiliki kesadaran akan pembangunan untuk kepentingan umum agar pembangunan tidak terhambat.

BAB I

PENDAHULUAN

A. *Latar Belakang Masalah*

Turunan kata tanah memiliki pengertian urusan mengenai tanah adalah pertanahan. Menurut Murad (1997) pengertian pertanahan adalah “suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah didalam mengatur hubungan – hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang – Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).¹

Dalam pengertian yang lebih holistik, kata tanah sering disebut juga dengan agraria. Istilah agraria didalam peraturan perundang – undangan pertama kali dicantumkan dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Pengertian Agraria dalam UUPA sangat luas sebagaimana disebut dalam pasal 1 ayat (2) undang – undang tersebut, yaitu meliputi *bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya*.²

Peningkatan populasi jumlah penduduk di kota – kota maupun desa terus meningkat dan pembangunan untuk kepentingan umum juga semakin tinggi. Tetapi aktifitas agar menjalankan permintaan masyarakat berhadapan dengan semakin sulitnya ketersediaan tanah dan pasar tanah sepenuhnya belum berjalan dengan baik. Oleh karena itu, dengan naiknya harga tanah membuatnya tak

¹ Waskito, Hadi Arnowo, “*Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*”, (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2017), h. 4

² Waskito, Hadi Arnowo, “*Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*”, h. 4

terkendalikan sehingga membuat pengadaan tanah untuk kepentingan umum semakin sulit.

Masalah Tanah merupakan aspek penting kehidupan masyarakat yang telah menarik perhatian. Adapun masalah yang tengah dihadapi oleh negara maju maupun berkembang yaitu lahan pertanian yang semakin sempit yang telah dijadikan sarana untuk pembangunan dan banyak masyarakat yang telah menggantungkan kehidupannya itu dibidang pertanian.³

Tanah adalah lapisan teratas dari bumi yang biasa disebut permukaan bumi. Tanah dapat dinikmati dan digunakan oleh pemilik sahnyanya maupun orang lain berdasarkan pemanfaatannya yang ada dibawah maupun diatasnya beradsarkan hak – haknya.⁴ Dalam pasal 4 UUPA dikatakan pengertian tanah sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai negara yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas sebagai permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan tanah dalam pasal 4 UUPA tersebut adalah permukaan bumi⁵. Selain itu, tanah ialah tempat tinggal bagi sebagian besar manusia. Maka dari itu, tanah merupakan faktor pendukung untuk kehidupan masyarakat.

Pemerintah telah melegalisasi Undang – undang Dasar 1945 yaitu dalam pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi “bumi dan air dan kekayaan alam yang

³ Ashar Sinilele, “*Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar*”. Al – Qadau. Vol.4 No. 1 Juni 2017, h. 2

⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h.7

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 3

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat”. Menurut UUPA yang dijelaskan dalam pasal 18, dalam memberikan ganti rugi yang layak dan dengan cara sebagaimana yang telah diatur dalam undang – undang itu termasuk dengan kepentingan bersama yakni kepentingan antara bangsa dan negara.⁶

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu yang tidak dapat dihilangkan dalam kegiatan pembangunan. Dalam kegiatan pengadaan tanah ini membawa semangat untuk meningkatkan kualitas kehidupan yang lebih baik, dengan tidak mengabaikan hak – hak masyarakat atas tanah lingkungannya, baik fisik maupun sosial.⁷ Pengadaan atau pembebasan tanah untuk kepentingan umum juga harus memberikan ganti kerugian yang layak bagi pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut. Didalam ganti kerugian untuk pengadaan tanah terdapat beberapa aspek yang layak, adapun aspek yang dimaksud yaitu aspek ekonomi, aspek sosilogis, dan aspek filosofis.⁸

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut terdapat beberapa pihak yang dengan terpaksa meninggalkan tempat tinggal dari kehidupan sosial yang sebelumnya. Pengambilan tanah oleh pemerintah tersebut terkadang memberikan dampak bagi masyarakat. Dengan alasan bahwa kepentingan umum masyarakat digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tersebut. Dengan pengambil alihan tanah tersebut mengakibatkan adanya permasalahan hukum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah

⁶ Pasal 18 Undang – undang Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

⁷ Sukmo Pinuji, “*Tanah Adat dan Pengadaan Tanah*”. Policy Brief STPN. Volume 3. No. 7 Tahun 2009, h. 2

⁸ Zainal Arifin, “*Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*” (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2017), h. 2.

untuk pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat. Tetapi ada Persoalan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini yaitu menyangkut problematika yang seharusnya di tempatkan secara seimbang yaitu dengan kepentingan pemerintah dan juga kepentingan masyarakat. Konflik kepentingan hak atas tanah ini akan terus meningkat dimasa mendatang apabila pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut tidak melibatkan masyarakat terkait kompensasi yng akan diterima oleh anggota masyarakat yang mengambil keputusan dan diambil alih tanahnya demi keuntungan untuk kepentingan pembangunan tersebut tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pemerintah.

Persoalan pengambilan tanah, pengadaan tanah, dan pencabutan hak atas tanah selalu menyangkut dua dimensi yang harus di ditempatkan secara seimbang yakni antara kepentingan pemerintah dan masyarakat. Kedua belah pihak yang terlibat yakni antara pemerintah dan masyarakat seharusnya bersama – sama memperhatikan hak masing – masing. Jika hal tersebut tidak dihiraukan maka masalah akan terus timbul seperti yang terus diberitakan oleh media massa.

Hak yang timbul di permukaan tanah yang disebut sebagai hak atas tanah termasuk bangunan atau benda yang didalamnya merupakan masalah hukum. Hak atas tanah menurut UUPA pasal 4 (1), yaitu “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama

dengan orang lain serta badan – badan hukum”.⁹ Apa yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada pemegang hak untuk menggunakan dan / atau memanfaatkan tanah yang dimilikinya.¹⁰

Di Sulawesi Barat, kebutuhan terhadap bandara terbilang sangatlah mendesak, mengingat ini merupakan sebuah bandara yang baru pertama kali dibangun di Sulbar, sehingga pemerintah Sulawesi Barat membuat sebuah kebijakan tentang pembangunan bandara maka dari itu dibutuhkan lahan yang strategis dalam pembangunan bandara tersebut. Adapun permasalahan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah melibatkan antara pemerintah dengan masyarakat yang terkena dampak dari pembebasan tanah di Kecamatan Kalukku, khususnya yang terkait dengan rencana pembangunan atau perluasan bandara dan ini juga terkait dengan besaran ganti rugi yang akan diterima oleh masyarakat.

Pemegang hak atas tanah memiliki hak menerima ganti rugi membuat mereka bergerak menuju transformasi karir karena pelepasan lahan mata pencaharian. Sebagaimana yang telah dilakukan oleh pemerintah Daerah kabupaten Mamuju dalam rangka pengembangan Bandar Udara, kebijakan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan kompensasi ganti rugi belum diberikan oleh pemerintah. Hal ini juga dipertegas dengan mengancam akan mengambil kembali lahan mereka jika tidak dibayarkan oleh pemerintah.

Sebanyak 20 kepala keluarga warga Labuang Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju provinsi Sulawesi Barat mendesak pemerintah di Sulbar agar

⁹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama), h. 6

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria* (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri), h.10.

segera membayarkan ganti rugi lahan untuk pembangunan bandara Tampapadang Mamuju.

Salah satu warga yakni Sapriadi yang merupakan warga Labuang mengatakan, kami berharap pemerintah di Sulbar segera membayarkan ganti rugi lahan untuk pembangunan dan perluasan bandara Tampapadang Mamuju. Ia mengatakan, sejak 2012 lalu pemerintah telah berjanji akan membayarkan ganti rugi atas lahan milik masyarakat yang akan dibebaskan dari bandara Tampapadang Mamuju. Namun sapriadi mengatakan, sampai saat ini pembayaran ganti rugi lahan seluas 40 hektare dan dijanjikan pemerintah akan dibayarkan tersebut tak kunjung direlisasikan. Sementara bandara Tampapadang sudah mulai berfungsi sejak tahun lalu. Oleh karena itu ia meminta pemerintah segera membayarkan lahan tersebut.¹¹

Dari berita diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam proyek pembangunan Bandar Udara Tampa Padang di Kecamatan Kalukku terkendala karena belum adanya ganti rugi yang dilakukan antara Pemerintah Daerah Mamuju dengan warga sekitar terkait ganti kerugian atas pembebasan tanah tersebut.

Undang – undang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum ini telah diatur dalam Undang Undang Nomor 12 Tahun 2012. Dalam pasal 9 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 yakni harus diberikan sebuah ganti kerugian yang layak dan adil akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut tetapi kenyataannya masyarakat belum diberikan ganti rugi yang

¹¹ <http://republika.co.id/berita/bandara-sudah-berfungsi-ganti-rugi-lahan-warga-belum-diterima>, diakses pada 9 agustus 2020

layak. Dalam pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa tanah untuk kepentingan umum sebagai halnya yang dimaksud didalam Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 yang terdapat pada pasal 10 digunakan untuk pembangunan pelabuhan, bandar udara, dan terminal.¹²

Dalam hal ini penyusun tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan Bandar Udara Tampa Padang di Kecamatan Kalukku Kabupaten Mamuju, serta proses ganti kerugian terkait dengan akuisisi tanah. Oleh karena itu, penyusun menulis karya ilmiah berjudul: **“Tinjauan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kabupaten Mamuju”**.

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah tentang pelaksanaan ganti rugi yang diberikan pihak pemerintah terhadap pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan bandar udara Tampapadang di Kabupaten Mamuju. Penelitian ini juga penulis akan lebih mengkaji apa saja kendala masyarakat dalam pemberian ganti rugi untuk pembangunan bandar udara Tampa padang di Kecamatan Kalukku Kabupaten Mamuju.

¹² Pasal 10 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

2. Deskripsi Fokus

- a. Pembangunan merupakan suatu upaya yang akan dilakukan oleh pemerintah dan sudah direncanakan untuk melakukan suatu perubahan dengan suatu tujuan yakni meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- b. Ganti rugi didalam hukum perdata merupakan sesuatu pelaksanaan kewajiban yang harus dipenuhi yang sudah menyebabkan salah satu pihak mengalami sebuah kerugian dan sudah terjadi sebuah kesepakatan.

C. *Rumusan Masalah*

Berdasarkan latar belakang sebelumnya, maka pokok masalah yang dibahas adalah Bagaimana Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Pengembangan Bandar Udara Tampa Padang di Kec. Kalukku, Mamuju. Selanjutnya dijabarkan dalam sub masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara di Kabupaten Mamuju ?
2. Faktor – Faktor Apakah Yang Menghambat Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara di Kabupaten Mamuju?

D. *Kajian Pustaka*

Sebelum melakukan penelitian mengenai Pemberian Ganti Rugi Tanah Masyarakat yang Terkena Dampak Pengembangan Bandar Udara Tampa Padang Di Kabupaten Mamuju Dalam Perspektif Undang – Undang Pokok Agraria, peneliti menemukan referensi yang berkaitan dan sekaligus menjadi bahan pedoman dalam penelitian ini, diantaranya:

- a. Arba, dalam bukunya “Hukum Agraria Indonesia”.

Buku ini membahas secara rinci tentang pokok – pokok agraria di Indonesia termasuk pengertian agraria, pengertian tanah dan sumber – sumber hukum tanah di Indonesia. Keterbatasan dari buku ini adalah tidak membahas mengenai ganti rugi terhadap tanah sementara yang menjadi objek dari peneliti terkait dengan ganti rugi.

- b. Urip Santoso, dalam bukunya “Hak Atas Tanah”.

Buku ini membahas segala segi yang perlu diketahui khalayak tentang hak atas tanah termasuk hak atas tanah yang dapat diperoleh, cara perolehan hak atas tanah dan pembuktian perolehan hak atas tanah.

- c. Supriadi, dalam bukunya “Hukum Agraria”.

Buku ini membahas hukum agraria secara umum dan lengkap hingga sejarah agraria. namun kekurangan dari buku ini adalah tidak menjelaskan persoalan – persoalan yang dihadapi masyarakat dan pemerintah yang melakukan pembebasan tanah.

- d. Zainal Arifin, dalam skripsi yang berjudul “Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. Yang diselesaikan pada tahun 2017 oleh Zainal Arifin. Dalam skripsinya membahas mengenai ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan. Namun, dalam skripsi ini tidak membahas tentang faktor apa saja yang menghambat mengenai penyelesaian ganti rugi

- e. Jurnal yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar”

oleh Ashar Sinilele, dalam jurnal ini membahas tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum sampai dengan pelaksanaan ganti rugi.

E. *Tujuan dan Manfaat Penelitian*

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan pengetahuan penyusun sebagai berikut:

- a. Untuk Mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara di Kabupaten Mamuju
- b. Untuk Mengetahui Faktor – Faktor Apakah Yang Menghambat Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara di Kabupaten Mamuju

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Penulis berharap penulisan ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata yang menyangkut dengan hukum pertanahan/hukum agraria.
- b. Secara ilmiah membantu pengembangan terhadap studi ilmu hukum terkait pemberian ganti rugi masyarakat.
- c. Manfaat praktis, dapat menjadi bahan masukan bagi mahasiswa dalam menyelesaikan tugas akhir dan untuk menambah ilmu pengetahuan bagi pembaca.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Pengertian, Hak – Hak dan Asas – Asas Tanah

1. Pengertian Tanah

a. Menurut UU No. 5 Tahun 1960

Tanah merupakan bagian dari bumi dan biasa kita sebut dengan permukaan bumi. Tanah merupakan salah satu obyek yang diatur dalam Undang - Undang Pertanahan. Tanah yang diatur dalam Undang - undang pertanahan bukanlah tanah dalam segala aspek, tetapi tanah yang berhubungan langsung dengan hak atas tanah dalam arti hukum, hak atas tanah adalah bagian dari permukaan bumi sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 4 (1) Undang – undang Pokok Agraria, yang mengatur: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum”.¹ Tanah juga merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, khususnya bagi seluruh rakyat indonesia maka pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan harus memberikan perhatian dan penanganan khusus untuk memberikan jaminan menegnai kepastian hukum atas tanah. Kepastian hukum dibidang pertanahan

¹Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, h.18

dapat terlaksana jika dilaksanakan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas dilakukan secara terus – menerus dan pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.²

Kehidupan manusia bergantung pada tanah, sehingga manusia selalu berusaha untuk dapat memperoleh dari hasil tanah. Sehingga tanah merupakan barang yang berharga dan merupakan bahan incaran setiap orang untuk memilikinya. Kondisi demikian yang menyebabkan harga tanah terus meningkat. Keadaan ini dikarenakan tanah bersifat statis, yaitu luas tanah relatif tidak bertambah, sedangkan peminatnya yang semakin lama semakin bertambah dengan jumlah penduduk yang meningkat. Berbagai kepentingan yang tidak dapat terlaksana, dikarenakan tidak tersedianya tanah atau lahan untuk menuangkan keinginannya. Maka kebutuhan manusia yang tidak adil dan tidak merata yang akhirnya menimbulkan banyak benturan berbagai kepentingan antar para pihak, baik sesama individu, badan hukum, maupun pemerintah sekalipun.³ Dalam pandangan hukum bahwa manusia dengan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dan semakin penting pula, karena telah menjadi kepentingan itu sendiri dan dibutuhkan untuk kepentingan yang lebih luas selain itu tanah juga merupakan sebagai hak kodrati manusia sebagai makhluk sosial namun, agar manusia terus hidup dan bertahan maka tanah harus pula didukung oleh hak pribadi.⁴

² Risnawati, R., & Marilang, M. Kedudukan Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Alauddin Law Development Journal*, 2(2), 123-132.

³ Syari, I., dan Amiruddin, M. *Analisis Putusan Hakim Tentang Penetapan Ganti Rugi Lahan Kereta Api*. *Alauddin Law Development Journal*, 3(1), 140-147.

⁴ Lestari, I., & Asmar, A. R. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Desa Langi, Kabupaten Bone). *Alauddin Law Development Journal*, 3(1), 53-65.

Penguatan hak rakyat atas tanah, secara konstitusi telah diemban pemerintah sejak terbitnya Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Namun pada kenyataannya hingga saat ini hak rakyat belum sepenuhnya dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah telah berkomitmen untuk menguatkan hak rakyat atas tanah. Adapun komitmen tersebut dituangkan dalam RPJM Nasional tahun 2015-2019 yang menyebutkan bahwa untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dilakukan melalui penyediaan tanah obyek reforma agraria sekurang – kurangnya 9 juta hektar.⁵

Masalah pembebasan lahan selama ini menjadi suatu pekerjaan paling berat dalam percepatan pembangunan infrastruktur. Masalah tanah ini pula kemudian membuat proyek yang sudah direncanakan kemudian menjadi molor dari rencana. Hak atas tanah adalah hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah akan diperoleh sesudah melakukan transaksi misalnya jual beli. Bukan hanya jual beli, dengan bertambahnya kebutuhan dan semakin naiknya nilai investasi tanah masyarakat memiliki cara lain agar tanah yang dimilikinya tidak harus dijual untuk memenuhi kebutuhan tetapi dengan cara lain yaitu menjaminkan tanah tersebut kepada pihak bank atau pihak lain yang terkait.⁶

Kewenangan dan kekuasaan Negara sebagai pemilik tanah tertinggi karena kedaulatan hukumnya itu, menyebabkan negara berkuasa mengatur serta

⁵Muchammad Chanif Chamdani, *Tanah dan Ruang Untuk Keadilan dan Kemakmuran Rakyat*, (Yogyakarta : STPN Press), h. 18

⁶ Anggriyani, Kiki, Erlina Erlina, and S. T. Nurjannah. "Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan". *Alauddin Law Development Journal* 1.1 (2019).

membatasi hak kebebasan penggunaan kemutlakan hak milik oleh pribadi hukum yang berstatus sebagai warga negara.⁷

Secara hukum, tanah menagcu pada permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas suatu bagian tertentu dari tanah yang dibatasi. Panjang dimensi dikalikan dua dimensi dengan luas yang ditentukan dalam hukum pertanahan. Tanah yang dimiliki dan dimiliki oleh orang yang haknya diberikan oleh Undang – undang Pokok Agraria akan digunakan dan dimanfaatkan sebaik – baiknya.

Berikut ini adalah defenisi tanah menurut beberapa ahli, antara lain:⁸

1) Martin Dixon

Tanah dalam aspek fisiknya dan tanah dalam aspek pemanfaatannya. Dalam aspek fisik tanah yaitu tanah yang terdapat didalam permukaan bumi maupun yang ada di atasnya. Didalam aspek pemanfaatannya yaitu tanah yang digunakan dan dinikmati oleh orang lain atau pemiliknya, terhadap hak – hak yang terdapat dibawah atau di atas tanah tersebut.

2) Maria R. Ruwastuti

Lahan atau tanah merupakan suatu kawasan dimana potensi ekonominya dapat atau dapat mendukung kehidupan kelompok masyarakat baik berupa hutan, sumber daya mineral dan lahan pertanian.

Berdasarkan pendapat ahli diatas mengenai pengertian tanah, maka dapat di ambil kesimpulan bahwa tanah merupakan permukaan bumi yang dapat dinikmati baik yang ada di atasnya maupun yang didalamnya dan juga merupakan suatu peraturan yang mengatur hak guna tanah.

⁷ Herman Soesangobeng. *“Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria”*. (Yogyakarta : STPN Press), h. 47

⁸ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, h. 18

Di dalam Al Qur'an , dinyatakan bahwa Allah menganugerahkan karunia yang besar bagi manusia dengan menciptakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bagi manusia untuk digunakan manusia untuk dapat menjaga kelangsungan hidupnya.

Didalam ayat al-Qur'an surah al- Baqarah ayat 29 , dinyatakan:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ أَسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ٢٩

Terjemahan:

“Dialah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu”⁹

Ayat tersebut menggambarkan dalam Islam juga menerangkan dan memberikan peringatan kepada umat manusia agar tetap menjaga alam serta merawat alam tempat tinggal kehidupan makhluk hidup.¹⁰

2. Hak – Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (2) Undang – undang Pokok Agraria menentukan hak – hak tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberi hak kepada pemilik untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Yang dimaksud dengan “penggunaan” adalah hak atas tanah digunakan untuk keperluan mendirikan sebuah bangunan, sedangkan istilah “pemanfaatan” berarti bahwa hak atas tanah tidak digunakan untuk tujuan mendirikan bangunan, tetapi digunakan untuk pertanian, perikanan, peternakan dan sebuah kegiatan penanaman. Hak atas tanah diatas diatur dalam hukum pertanahan. Maksud dari undang – undang pertanahan adalah rangkaian hak, kewajiban dan larangan yang mengatur bahwa pemegang

⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al – Qur'an dan Terjemahannya*, h. 5

¹⁰ Abdul Fattah, Kasjim Salenda, and Saleh Ridwan. "Tindak Pidana Illegal Logging Di Kawasan Konservasi" *Alauddin Law Development Journal* 1.1 (2019), h. 3

hak harus melakukan sesuatu diatas tanah yang sudah menjadi haknya. Dengan kata lain, yang diperbolehkan, wajib, dan dilarang adalah isi dari hak penguasaan. Perbedaan antara hak kepemilikan tanah yang diatur oleh hukum pertanahan.¹¹

Adapun hak – hak penguasaan tanah atas dalam hukum Tanah Nasional mempunyai hierarki sebagai berikut:¹²

- a. Hak rakyat indonesia atas tanah
- b. Penguasaan negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
- d. Hak pribadi atas tana, termasuk:
 - 1) Hak – hak atas tanah.
 - 2) Perwakafan dari tanah hak milik.
 - 3) Hak keamanan atas tanah
 - 4) Hak kepemilikan atas rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa hukum pertanahan adalah suatu peraturan hukum yang dijelaskan secara lengkap, baik tertulis maupun tidak, masing – masing memiliki obyek pengelolaan yang sama yakni sebagai suatu sistem hukum tertentu penguasaan hak atas tanahnya telah disusun secara sistematis, sehingga menjadi sebuah sistem aturan hukum yang bersatu.

Hak – hak atas tanah sudah dengan jelas tersurat didalam pasal 16 ayat (1) UUPA bahwa tanah yang dapat dimiliki baik itu secara sendiri maupun dengan bersama – sama orang lain, hak atas tanah yang dimaksud adalah:¹³

- a) Hak milik

¹¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, h .23

¹² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*.,h. 23

¹³ Waskito, Hadi Arnowo , "Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang", h. 26

Hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (dengan mengingat fungsi sosial). Syarat – syarat suatu objek hukum untuk memiliki hak milik adalah:

- (1) Warga negara indonesia
- (2) Badan – badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling banyak dimiliki dan diinginkan oleh masyarakat Indonesia karena sifat – sifatnya sebagai berikut:

- (a) Merupakan hak turun – temurun (dapat diwariskan), terkuat dan terpenuh
- (b) Dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain
- (c) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan.

b) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu yang ditentukan, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta dapat diberikan pembaruan hak guna usaha diatas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

Maka dari itu hak guna usaha ini merupakan suatu hak yang diberikan kepada sebuah kegiatan produksi dan juga sudah diatur batas waktu yang telah ditentukan dalam sebuah pengelolaannya.

c) Hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu yang asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan undang – undang.

d) Hak guna bangunan

pasal 35 UUPA telah mengatur tentang hak guna bangunan sebagai berikut:

hak guna bangunan adalah hak untuk membangun dan membeli bangunan di atas tanah yang bukan miliknya (dengan jangka waktu paling lama 30 tahun).

e) Hak sewa

Hak sewa sudah secara tegas diatur dalam pasal 44 ayat (1) yang berbunyi:

Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah.

Jika seseorang ingin menggunakan tanah orang lain demi keperluannya sendiri, maka dia wajib membayar sewa kepada pemiliknya. Pembayaran sewanya boleh dilakukan satu kali atau setelah penggunaan lahan pada waktu tertentu.

3. Asas – Asas Dalam Hak Atas Tanah

Di dalam sebuah keterkaitannya ada dua prinsip dalam hubungan hukum yaitu antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dihakinya sebagai berikut:¹⁴

¹⁴ Muwahid, *Pokok – Pokok Hukum Agraria Di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press). h .5

- a. Asas Accessie. Pada prinsipnya yang dimaksud dengan tumbuhan dan bangunan yang terletak diatas tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Kepemilikan tanah ini dengan sendirinya menyangkut dengan pemilikan sebuah benda – benda yang ada diatas tanah yang telah menjadi haknya. Apabila telah disepakati lain antara pembangun dan penanam.
- b. Asas Horizontal Scheduling. Asas ini berarti bangunan, dan tumbuhan diatas tanah bukan bagian dari tanah. Hak atas tanah belum tentu termasuk kepemilikan tanaman dan bangunan yang sudah dimiliki. Jika gugatan meliputi bangunan dan tanamannya, gugatan tersebut harus dituangkan dalam akta untuk membuktikan bahwa hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan.

B. *Pengadaan Tanah*

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah pertama kali digunakan dalam keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Yang dimaksud dengan pengadaan tanah untuk mengembangkan tanah untuk realisasi kepentingan umum dalam ketentuan pasal 1 ayat (1), dan didefinisikan yaitu: pembebasan tanah adalah melalui pemberian kompensasi kepada para pihak yang berhak setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah terhadap hak atas tanahnya tersebut.

Berdasarkan pasal 1 ayat (2) Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa: pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. ketentuan ini berarti pemerintah atau pemerintah daerah dapat melakukan kegiatan menyediakan tanah bagi negara untuk kepentingan bangsa dan negara namun

dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak kepada pemegang haknya agar dapat menjamin kesejahteraan ekonomi bagi pemegang hak atas tanah yang terkena dampak kegiatan pengadaan tanah.

Selanjutnya pada pasal 1 ayat (3) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 kembali merevisi definisi pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan yang memperoleh tanah dengan memberi kompensasi kepada orang – orang yang meninggalkan tanah, bangunan, tanaman dan benda – benda yang berakitan dengan tanah. Tetapi, konsep pengertian pengadaan tanah ini kurang diterima oleh masyarakat karena menggabungkan konsep pembebasan lahan dan pencabutan hak. Kemudian, sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (3), definisi pengadaan tanah diubah dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang berisi perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang mengatur pengembangan lahan untuk terwujudnya kepentingan umum. Adapun pengertian Pengadaan tanah yang selanjutnya diatur lebih lanjut pada pasal 1 ayat (2) Undang – undang No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 1 angka (2) Peraturan Presiden Nomor. 71 Tahun 2012 adalah pengertian pengadaan tanah secara umum. Pengertian pengadaan tanah secara umum disini adalah kegiatan penyediaan tanah untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada semua pihak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditentukan dan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh lembaga yang membutuhkan tanah.¹⁵

¹⁵ Santoso, “*Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum*” Vol. XXI No.3. 2016, h. 3

Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberi kompensasi kepada mereka yang menyerahkan tanah. Kepemilikan termasuk benda yang berhubungan dengan tanah. . Akan tetapi, jika pemilik tanah tidak ingin memberikan tanahnya, maka dari itu pemerintah harus mengupayakan agar tanah tersebut secara sukarela. Untuk keperluan pengadaan tanah, menyediakan tanah untuk pelaksanaan dan pembangunan untuk kemakmuran bangsa, negara serta masyarakat. Pelaksanaan pengadaan tanah tidak serta merta berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh instansi yang memerlukan tanah.¹⁶

Akan tetapi, persoalan pengadaan tanah menimbulkan berbagai polemik karena adanya keterkaitan kepentingan pihak yang satu dan pihak yang lainnya. Di sisi pemerintah, pembangunan memang sangat membutuhkan lahan sebagai sarana utamanya, namun di pihak masyarakat itu membutuhkan lahan sebagai tempat hidup dan penghidupannya.¹⁷ Apabila tanah warga masyarakat diambil tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan hanya digunakan untuk keperluan pemerintah yaitu kepentingan umum, maka mengorbankan hak asasi yang dimiliki oleh masyarakat itu sendiri.

Proses perencanaan adalah suatu tahapan yang sangat penting dalam proses pengadaan tanah, dengan proses perencanaan yang matang maka proses pengadaan tanah akan dapat terlaksana dengan baik, peran kementerian

¹⁶ Suardi, and Istiqamah. "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Alauddin Law Development Journal* 2.2 (2020): 113-122.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 137

¹⁸ATR/BPN sebagai leading sektor harus dapat berkolaborasi dengan berbagai pihak guna mensukseskan proses pengadaan tanah, koordinasi dilakukan secara kementerian ATR/BPN dengan instansi yang membutuhkan tanah, kejaksaan dan pihak – pihak terkait lainnya dalam mempercepat proses pengadaan tanah.

Pengadaan tanah oleh pemerintah daerah dapat dilaksanakan dengan beberapa cara antara lain: melalui pelepasan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah atau jual beli/ tukar menukar, untuk pengadaan tanah dengan skala tidak lebih dari satu hektar. Adapun landasan hukumnya: Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 yang pelaksanaannya merujuk pada perpres nomor 36 tahun 2005 dan perpres no. 65 tahun 2006 serta peraturan kepala badan pertanahan nasional tahun 2007, sedangkan lebih khusus diatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat ditempuh melalui jual beli/ tukar menukar, sesuai dengan perpres nomor 36 tahun 2005 dan peraturan kepala BPN tahun 2007. Keduanya menjadi landasan kongkrit dalam implementasi lapangan.

2. Tahapan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penjelasan mengenai pengadaan tanah diatas, maka terbentuklah beberapa unsur – unsur pembentuk pengadaan tanah sebagai berikut:

- b. Proses hukum pengalihan hak atas tanah milik negara
- c. Pengalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum
- d. Tindakan hukum dilandaskan atas musyawarah
- e. Pelepasan hak atas tanah harus disertai ganti rugi yang layak.

¹⁸ Muchammad Chanif Chamdani, “*Tanah dan Ruang Untuk Keadilan dan Kemakmuran Rakyat*”, h. 99

Adapun perencanaan pembangunan untuk pengadaan tanah telah disusun 1 (satu) tahun sebelumnya dan memuat 5 (lima) hal, yaitu sebagai berikut:¹⁹

- 1) Tujuan pengembangan;
- 2) Letak dan lokasi konstruksi;
- 3) Luas lahan yang dibutuhkan;
- 4) Sumber dana;
- 5) Analisis kelayakan lingkungan dari rencana pembangunan.

Selanjutnya persiapan pengadaan tanah yang telah diatur didalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012:

- a) Penetapan nilai
- b) Musyawarah dalam menetapkan bentuk ganti rugi
- c) Pemberian ganti rugi
- d) Inventarisasi dan identifikasi
- e) Pemutusan hubungan hukum yakni antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah.

3. Keputusan Perpres Tentang Pengadaan Tanah

keputusan Perpres tentang pengadaan tanah yang dimaksud antara lain sebagai berikut:

- a. Instansi yang membutuhkan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan badan hukum milik negara atau badan usaha milik negara dengan tugas khusus, dan badan usaha milik negara yang telah

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015), h. 20

memperoleh kekuasaan berdasarkan perjanjian dan lembaga negara. Dan tugas khusus yang diberikan oleh pemerintah yaitu badan usaha milik negara, badan usaha milik negara, menyediakan infrastruktur dalam sebuah pembangunan.

- b. Pembebasan tanah merupakan kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada semua pihak yang terlibat.
- c. Pihak yang berhak mendapatkan ganti rugi adalah pihak yang mempunyai objek pengadaan tanah.
- d. Tanah merupakan objek pengadaan tanah, ruang atas atau bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berhubungan dengan tanah dengan tanah, atau benda lain berhubungan dengan tanah yang dapat dinilai.
- e. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana yang telah dimaksud dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 yang memuat ketentuan – ketentuan dasar tentang prinsip – prinsip pertanian dan hak – hak lainnya yang akan diberikan oleh undang – undang tersebut.
- f. Kepentingan umum merupakan kebutuhan negara dan masyarakat yang harus disadari oleh pemerintah dan dimanfaatkan dan dipergunakan sebaik – baiknya untuk kemakmuran rakyat.
- g. Hak pengelolaan adalah kekuasaan kendali negara, dan kekuasaan pelaksanaannya sebagian didelegasikan kepada pemegangnya.
- h. Konsultasi publik merupakan proses komunikasi yang dirundingkan antar pemangku kepentingan, dengan tujuan mencapai kesepakatan dalam rencana pembangunan lahan untuk kepentingan umum.

- i. Dalam memutuskan hubungan hukum antara pihak hukum dan negara melalui lembaga kementerian dengan cara melepaskan hak atau pelepasan hak.
- j. Dalam proses pengadaan tanah, kompensasi yang layak dan adil kepada semua pihak yang memiliki hak adalah melalui kompensasi.
- k. Penilai tanah, adalah orang yang melakukan penilai independen dan profesional, yang selanjutnya memperoleh izin praktek penilai dari menteri keuangan dan izin kementerian keuangan untuk menghitung nilai / harga dalam pembebasan tanah.
- l. Penilai publik adalah penilai yang telah mendapat persetujuan dari menteri keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
- m. Penetapan lokasi ialah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang telah ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang digunakan sebagai izin untuk melaksanakan pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- n. Pemerintah pusat, merupakan presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintah negara Republik Indonesia sebagaimana yang telah dimaksud didalam Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- o. Pemerintah daerah ialah gubernur, bupati atau walikota dan perangkat daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari penyelenggaraan pemerintahan daerah. sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

- p. Menteri merupakan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- q. instansi pemerintah yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan departemen kementrian.
- r. Dinas pertanahan merupakan instansi vertikal BPN yang berada disuatu negara / wilayah yang diketuai oleh kepala badan pertanahan, sedangkan kepala kanwil BPN bertanggung jawab langsung kepada menteri.
- s. Tim persiapan pengadaan tanah merupakan tim yang terdiri dari gubernur yang bertujuan untuk membantu gubernur dalam melaksnaakan pemberitahuan rencana pembangunan, pengumpuln data awal lokasi rencana pembangunan, dan konsultasi publik rencana pembangunan.
- t. Satuan tugas merupakan satuan yang dibentuk oleh kementrian untuk membantu pelaksanaan pengadaan tanah.
- u. Ruang atas maupun bawah tanah merupakan ruang yang terdapat dibawah permukaan bumi yang hanya diperlukan untuk keperluan yang berakitan langsung dengan penggunaan lahan atau tanah. yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.
- v. Tim persiapan merupakan tim yang terdiri dari gubernur untuk membantu gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, mengumpulkan data awal lokasi rencana pembangunan dalam pengadaan tanah.²⁰

²⁰ Cindrianto, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Ganti Rugi Rakyat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*” (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2019), h. 33

Dalam UU No.2 Tahun 2012, “Perpres No. 71 Tahun 2012, Perpres No. 40 Tahun 2013, Perpres No. 99 Tahun 2014, Perpres No. 30 Tahun 2015, dan Perkebunan No.5 Tahun 2012”, fase pengadaan tanah perkebunan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Penyerahan tanah dilakukan oleh lembaga yang membutuhkan tanah bersama dengan lembaga teknis terkait, dan lembaga profesional harus diikutsertakan dalam mekanisme pengadaan tanah. Maka dari itu, rencana pengadaan tanah harus berpedoman pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) Nasional/ Provinsi / Bupati / Daerah (RPJM), departemen pemerintah / lembaga nonkementerian/ rencana strategis dan/atau rencana strategis instansi pemerintah terkait.²¹

4. Rencana Pengadaan Tanah

Sebelum tahapan pekerjaan pengadaan tanah dilakukan, terlebih dahulu setiap stakeholder harus memahami pokok – pokok pengadaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Undang – Undang Pokok Pengadaan Tanah. pokok – pokok tersebut adalah:²²

- a. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaan kegiatan serta diselenggarakan oleh pemerintah.
- b. Setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, pemilik tanah wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:

²¹ Maria S.W. Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015), h. 21.

²² Waskito, Hadi Arnowo, “*Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*”, h. 284

- 1) Rencana tata ruang wilayah
- 2) Rencana pembangunan nasional daerah
- 3) Rencana strategis.

Masyarakat sebaiknya melaksanakan pendaftaran tanah atau yang biasa disebut dengan Pendaftaran tanah sistematis lengkap disingkat PTSL agar memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum terhadap masyarakat, agar masyarakat dapat mendapatkan kesejahteraan dan juga kemakmuran, serta mengurangi dan mencegah sengketa dalam konflik pertanahan. Selain banyak manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah atas terselenggara melalui PTSL ini, masyarakat juga dapat terjamin haknya dan pemerintah juga dapat melengkapi data pertanahan.²³

Pendaftaran tanah sistematis lengkap disingkat PTSL adalah pelaksanaan pendaftaran tanah secara serentak dalam suatu wilayah desa/kelurahan. Adapun tujuan dari PTSL ini adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya.²⁴

5. Panitia Pengadaan Tanah

Dalam Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2014 tidak diatur secara tegas bagaimana susunan tim atau panitia pengadaan tanah, namun dalam pasal 6 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum

²³ Istiqamah, “Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah” *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1* (2018): 226-235

²⁴ Muchammad Chanif Chamdani, “Tanah dan Ruang Untuk Keadilan dan Kemakmuran Rakyat”, Yogyakarta: STPN Press, h. 64

diselenggarakan oleh pemerintah. Selanjutnya pada pasal 27 menentukan bahwa : berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan dan pada pasal 49 peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 menentukan bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh kepala BPN. Dengan demikian jelas, bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada prinsipnya dilaksanakan oleh lembaga pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah/kota.

6. Tugas Panitia Pengadaan Tanah

Tugas dan fungsi panitia pengadaan tanah dalam Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak diatur secara tegas dalam satu pasal, namun jika dirangkum secara umum maka tugas dan fungsi dari panitia pengadaan tanah dalam Undang – undang ini banyak yang dirumuskan dari Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah dirubah dan dilengkapi dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

7. Asas Dalam Pengadaan Tanah

Ada beberapa ketentuan asas hukum untuk menunjukkan bahwa di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu melibatkan dua belah pihak yaitu antara instansi pemerintah dan masyarakat. Maka dari itu sangat tidak diperbolehkan adanya pemaksaan kehendak oleh salah satu pihak. Adapun asas – asas tersebut antara lain:

- a. Asas kesepakatan adalah bahwa semua kegiatan pengadaan tanah didasarkan pada kesepakatan antara para pihak yang membutuhkan tanah.
- b. Asas kemanfaatan merupakan kegiatan pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum dan juga kemanfaatannya kembali yang di peruntukkan terhadap masyarakat.
- c. Asas keadilan yakni kedua belah pihak diberikan pertimbangan mengenai keadilan baik itu secara fisik maupun keadilan nonfisik dalam kegiatan pengadaan tanah.
- d. Asas kepastian ialah pengadaan tanah ini dilakukan menurut aturan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan kedua belah pihak ini dapat mengetahui hak dan kewajibannya.
- e. Asas keterbukaan adalah setiap proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum masyarakat diberikan sosialisasi dan juga lahan pengganti ataupun diberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan dan juga kesepakatan antara kedua belah pihak.

Hal ini dilakukan agar memberikan saran atau upaya agar menghindari dampak yang akan ditimbulkan akibat pengadaan tanah ini. Hal yang harus diperhatikan yang lain juga agar tidak terjadi ketimpangan ekonomi, budaya, dan kearifan lokal.

Di dalam pengadaan tanah batasan diartikan agar memberikan acuan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dijalankan pemerintah pusat dan juga pemerintah daerah. Yang di maksud dengan kepentingan umum ialah seluruh kepentingan oleh bangsa dan negara juga kepentingan bersama dari

rakyat, yang meliputi faktor faktor yakni sosial, politik, psikologis dan juga hankamnas. Selain itu Kepentingan umum juga dapat dipahami dengan sederhana, yaitu kepentingan umum dapat dikatakan hanya untuk keperluan juga kepentingan orang banyak atau tujuan yang besar.

C. Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Kompensasi adalah hal terpenting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah memberikan kompensasi atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah saat mengalihkan haknya tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa ganti rugi adalah kompensasi yang wajar dan adil bagi pemegang hak selama proses pengadaan tanah. Pelaksana utama pengadaan tanah menetapkan nilai ganti rugi tanah berdasarkan evaluasi atau hasil penilai publik.²⁵

Ganti rugi ini diberikan kepada penerima lisensi berdasarkan hasil evaluasi yang telah ditetapkan pada saat peninjauan kembali penetapan ganti rugi dan/atau putusan pengadilan negeri. Penetapan ganti rugi didasarkan pada hasil evaluasi penetapan ganti rugi dan/atau putusan pengadilan negeri/mahkamah agung dan diberikan kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak atas kompensasi bertanggungjawab atas keakuratan dan keabsahan bukti kepemilikan yang sudah diajukan. Siapapun yang melanggar ketentuan ini akan dikenakan sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.²⁶

²⁵ Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei – Agustus 2016. h, 382

²⁶ Rahayu Subekti, *Kebijakan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, h. 382

Oleh karena itu, dalam pengadaan tanah, prinsip ganti rugi merupakan suatu hal yang utama dalam memenuhi keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat terkena dampak pengadaan tanah. Selain itu, prinsip ganti rugi sudah sangat jelas diatur didalam Undang – undang dan hukum perdata yang telah ditetapkan. Pemerintah juga sebagai badan hukum merupakan subjek hukum tetapi tidak berjiwa seperti manusia, sehingga badan hukum tidak dapat melakukan perbuatan – perbuatan hukum sendiri, tatpi diwakili oleh orang – orang biasa, namun orang – orang ini bertindak bukan untuk dirinya sendiri, tetapi untuk atas nama badan hukum ini disebut organ dari badan hukum yang merupakan unsur penting dari organisasi badan hukum itu.²⁷

Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- f. Tanaman
- g. Benda yang berkaitan dengan tanah
- h. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Penetapan mengenai besarnya ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Biasanya nilai ganti kerugian

²⁷ Rahman Syamsuddin dan Ismail, “*Merajut Hukum Di Indonesia*”, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014), h. 281

berdasarkan hasil penilaian penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.²⁸

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- 1) Uang
- 2) Tanah pengganti
- 3) Permukiman kembali
- 4) Kepemilikan saham
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.²⁹

Dalam pemberian ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012, menyatakan penilaian besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh penilai.³⁰ Pembayaran dari harga suatu barang yang diperjual belikan itu harus dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Apabila dalam suatu persetujuan ditetapkan suatu tempat, maka

²⁸ Waskito, Hadi Arnowo, “*Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*”, h. 290

²⁹ Waskito, Hadi Arnowo, “*Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*”, h. 290

³⁰ Indah Syari’, Muh Amiruddin, “*Analisis Putusan Hakim Tentang Penetapan Ganti Rugi Lahan Kereta Api*” *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)*, Vol. 3 Nomor 1 (2021), h.142

pembayaran tersebut yang mengenai suatu barang yang telah ditentukan, harus terjadi ditempat dimana barang itu berada sewaktu perjanjian tersebut.³¹

Dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan beberapa hak yang diperkirakan justru akan memperburuk keadaan dan taraf kehidupan orang – orang yang tanahnya dibebaskan tersebut. Hendaknya dipikirkan agar kualitas kehidupan mereka meningkat dan diupayakan agar ganti rugi diberikan dalam bentuk yang tidak mengolah pola kehidupan masyarakat dengan alih permukiman ke lokasi yang sesuai. Permukiman dapat dilihat sebagai dunia tersendiri tempat dimana warga masyarakatnya menentukan identitas mereka, merasa sebagai makhluk sosial dan aman. Selain hal- hal yang sungguh – sungguh diderita, dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan juga faktor – faktor non fisik atau imateriil. Faktor yang bersifat non fisik atau imateriil yang dapat memperburuk keadaan jika tidak dipertimbangkan dalam menentukan besarnya ganti rugi misalnya biaya pindah tempat atau pindah pekerjaan, turunnya penghasilan pemegang hak atas tanah karena proses pengambil alihan yang lama dan kerugian dalam hal tanah yang dibebaskan hanya sebagian sehingga tanah tersisa sulit untuk dijual.

2. Unsur – Unsur Ganti Rugi

Dalam pasal 1246 KUHPdata menyebutkan:

“biaya,rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantinya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang

³¹ Ashar, Sinilele. "TINJAUAN HUKUM TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 4.2: 75-82.

sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian – pengecualian serta perubahan- perubahan yang akan disebut dibawah ini.”

Ada beberapa unsur ganti rugi menurut pendapat Abdulkadir Muhammad di tinjau dari pasal 1246 KUHPerdara sebagai berikut:³²

- a. Biaya yang telah dikeluarkan untuk menggantikan sebuah ganti rugi, contohnya biaya materai, iklan dan juga ongkos cetak.
- b. Mengganti kerugian karena adanya kerusakan barang atau cacat, hilangnya barang milik kreditur akibat dari lalainya debitur. Kerugian yang dimaksud disini ialah kerugian yang nyata misal rusaknya sebuah paket barang dalam pengiriman oleh kurir, hilangnya barang akibat terbakar.

Selanjutnya kerugian menurut Satrio yaitu merupakan sebuah kerugian yang hanya diderita sebagai berikut:

- c. Sebagai sebuah pengganti dari kewajiban prestasi perikatannya; yakitu untuk lebih mudah dapat di katakan sebagai prestasi pokok perikatannya, yakni apa yang telah ditentukan didalam sebuah perikatan yang bersangkutan.
- d. Sebagaian dari kewaiban perikatan pokok, misalnya jika ada prestasi yang tidak sebagaimana mestinya, akan tetapi kreditur ini dengan senang hati menerimanya. Tetapi diikuti dengan penggantian kerugian, tetapi sudah lebih dulu disertai dengan protes.
- e. Sebagai kompensasi atas kerugian kreditur yang disebabkan oleh kinerja yang terlambat dari kontrak. Maka dari itu, kreditur memerlukan kompensasi selain kewajiban yang telah ia sepakati.

³² Rezky Ameliah, *Tinjauan Hukum Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Pencabutan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Rel Kereta Api Di Kabupaten Barru*, h. 21

Penggantian terhadap kerugian baik fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Sebagai imbalan pada prinsipnya pemberian ganti rugi harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang ada di atasnya yang dilepaskan atau diserahkan tersebut. Jadi idealnya jumlah ganti rugi yang diterima pemegang hak atas tanah harus sesuai dengan nilai tanah, termasuk benda – benda yang ada di atas tanah. Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana diubah dengan peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 hanya menentukan ganti rugi yang bersifat fisik, sedangkan ganti rugi yang bersifat non fisik tidak termasuk dalam bentuk kerugian.

3. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Dalam Hukum Perdata

Dalam pengadaan tanah ini, ganti rugi adalah sesuatu pengantian biaya yang dibebankan kepada pihak yang telah melakukan pengadaan tanah terhadap masyarakat yang terkena dampak tersebut. Terkait dengan ganti rugi, KUHPerdata menjelaskan mengenai ketentuan ganti rugi secara rinci yang terdapat pada Pasal 1366³³ yang berbunyi:

setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (pasal 1365).

setiap orang bertanggungjawab tidak hanya untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati – hatinya (pasal 1366).

³³ Kitab Undang – Undang KUHPerdata, h. 267.

Kesepakatan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut dapat diupayakan dengan merupakan ketentuan yang telah ditetapkan, yaitu melalui kesepakatan kedua belah pihak yaitu antara pemilik tanah dan calon pemilik tanah. Jual beli, tukar menukar, maupun pelepasan hak tidak bisa didasari oleh paksaan yang akan mengakibatkan konsekuensi pidana. Kesepakatan terhadap pindahnya hak dalam ganti rugi pembebasan tanah itu bergantung pada kecocokan harga tanah yang dapat dilihat melalui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maupun penentuan tim Aprasial, yang selanjutnya dibuatkan surat pelepasan hak dan balik namanya di pejabat pembuatan akta tanah.

Dalam proses pengadaan tanah lazimnya dilakukan oleh instansi pemerintah atau pun Badan Usaha Milik Swasta dengan suatu ketentuan yang telah diatur oleh keputusan yang berlaku. Aturan pengadaan tanah ini sudah beberapa kali. Pengadaan tanah ini telah terbagi menjadi dua definisi, yaitu tentang kepentingan umum dan pengadaan tanah. Pengadaan tanah yakni, menurut peraturan presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk memajukan pembangunan kepentingan umum ini mengacu pada kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang sesuai dan adil kepada pihak yang berhak.³⁴

Dari apa yang telah dijelaskan diatas yang terdapat dalam ketentuan umum (pasal 1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 102 Tahun 2016 Tentang Pendanaan atau Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk pengembangan kepentingan

³⁴ Choridatun Najiya, *Kebijakan Pelaksanaan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kecamatan Kulonprogo*. h. 30

umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, bahwa pengadaan tanah tersebut harus melalui kesepakatan yang adil dan diperuntukkan bagi kemakmuran rakyat.³⁵ Jadi, dalam proses penggusuran tanah untuk pembangunan dalam kepentingan umum yang tidak memiliki fungsi mensejahterakan masyarakat ialah yang salah dari definisi yang ada.

Poin utamanya adalah pengadaan tanah untuk memajukan pembangunan kepentingan umum dan juga mensejahterakan masyarakat harus dilihat dari sisi kemanfaatannya yang lebih besar.

4. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Hukum Islam

UUD 1945 menegaskan negara ini didasarkan pada ketuhanan Pasal 29 ayat (1). Dalam pasal 1 ayat (2) UUPA No. 5 Tahun 1960, mencantumkan yakni “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang maha esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Isi dari pasal ini dimaknai sebagai karunia Tuhan untuk menghargai hukum – hukum yang berkenaan dengan penyalahgunaan bumi (tanah), air dan ruang angkasa itu sendiri. Sebab untuk apa sebuah pengakuan akan karunia Tuhan jika dalam pengelolaan bumi sebagai anugrah Tuhan itu tidak hukum itu sendiri.

Dasar hukum hak atas tanah dan ganti rugi diserahkan sesuai dengan ajaran Islam, yaitu dasar hukum atau dasar hukum pengalihan dan ganti rugi hak atas tanah yang dilaksanakan oleh Nabi Muhammad dan khalifah Umar bin

³⁵ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2013), h. 190

Khatab ra sesuai dengan hukum islam. Dilakukan dengan jual beli *al-bai'*, jual beli tidak hanya jual beli tanah, tetapi dalam arti sepanjang sesuai dengan kaidah yang diatur dalam syariat islam, semua komoditas dapat diperjualbelikan.³⁶

Secara etimologis dhaman ganti rugi memiliki banyak arti. Contohnya, ambil tanggung jawab dan kewajiban. Dalam *al – 'Arab*, kamus lisan Ibn Manzur menjelaskan semua arti ganti rugi terkonstrasi dalam cakupan jaminan. Arti dalam kamus *al – muhith* tidak jauh berbeda *dhaman* sebagai ganti rugi . Selanjutnya dijelaskan tujuan dari *dhaman* ialah agar memberikan sebuah ganti rugi kepada korban atau kreditur dan menghilangkan kerugian yang dideritanya. Ada beberapa ganti kerugian yang berkaitan dengan harta yaitu penyitaan, kerusakan barang aau keuntungannya yang meliputi dua hal yakni:

- 1) *Jawatir naqdiyah* yaikni kompesasi atau ganti rugi dengan mengembalikan nilai jual barang.
- 2) *Jawatir ainiyah* yaitu dengan barang itu sendiri, setidaknya dalam beberapa kasus diganti dengan barang yang sama situasi penyitaan olegal atau legal milik orang lain.³⁷

Didalam ganti rugi terdapat sebuah hitungan dan juga perkiraan kompensasi atau ganti rugi dapat merujuk dengan model sebagai berikut. Pertama, hitung ganti rugi sesuai kesepakatan . Yang kedua, penggantian kerugian yang dilakukan oleh hakim yang telah mengacu pada ijtihad dan pandangannya sendiri. Yang ketiga, penghitungan kompensasi didasarkan pada keputusan

³⁶ Cindrianto, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Gnanti Rugi Rakyat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, h. 91

³⁷ Asmuni, *Teori Ganti Rugi (Dhaman) Perspektif Hukum Islam (Millah Vol.VI, No. 2, Februari 2007)*, h. 109

legislator. Adapun beberapa hitungan dan juga perkiraan ganti rugi tersebut yang berasaskan beberapa hal sebagai berikut:

- a) Ganti rugi tidak di maksudkan untuk memperkaya pihak yang telah dirugikan, membantunya atau dengan memberinya *tabarru'*. Tetapi, dimaksud agar mengembalikan keadaan sebelum merugi.
- b) Memberikan ganti rugi kepada pihak – pihak secara langsung menyebabkan darar. Adapun apakah kerusakan tidak langsung itu, yaitu tidak dapat dikaitkan dengan muta'addi dan tidak dapat diganti rugi
- c) Jika penghitungan dan estimasi kompensasi dari prinsip ini, tidak ada penyesuaian lebih atau kurang yang harus dilakukan untuk menyesuaikan. apabila menyimpang dari prinsip ini maka akan dimasukkan dalam kategori orang yang memakan harta orang lain secara batil.³⁸

Adapun ayat Al – Qur'an yang mengatur tentang ganti rugi yaitu surah Al – Baqarah ayat 194, dinyatakan:

الشَّهْرُ الْحَرَامُ بِالشَّهْرِ الْحَرَامِ وَالْحُرُمَتُ قِصَاصٌ فَمَنْ أَعَدَّى عَلَيْكُمْ فَأَعِدُّوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا أَعَدَّى عَلَيْكُمْ وَانْفُوا
 اللَّهُ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ ١٩٤

Terjemahan :

“Maka barang siapa yang melakukan pelanggaran atas kalian maka lawanlah ia dengan semisal pelanggaran yang mereka lakukan terhadap kalian kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah beserta orang – orang yang bertakwa”³⁹

Dari ayat di atas menjelaskan tentang dua kubu yang saling bermusuhan. Sebagaimana ia melakukan pelanggaran atas kubu lainnya, maka sebesar nilai

³⁸ Asmuni, *Teori Ganti Rugi (Dhaman) Perspektif Hukum Islam*, h. 110

³⁹ Mushaf Salsabi, *Al – Qur'an Terjemah dan Tafsir*, (Bandung: Penerbit Jabal, 2010) h.

pelanggaran itulah sepatutnya perlawanan itu diberikan. Bila makna perlawanan ini ditarik dalam realitas fiqh dan dalam situasi damai serta tidak sedang berperang, maka makna perlawanan yang dimaksud di atas bisa bermakna ganti rugi atau denda, diyat dan sejenisnya. Tergantung jenis pelanggarannya dan akibat yang ditimbulkan.

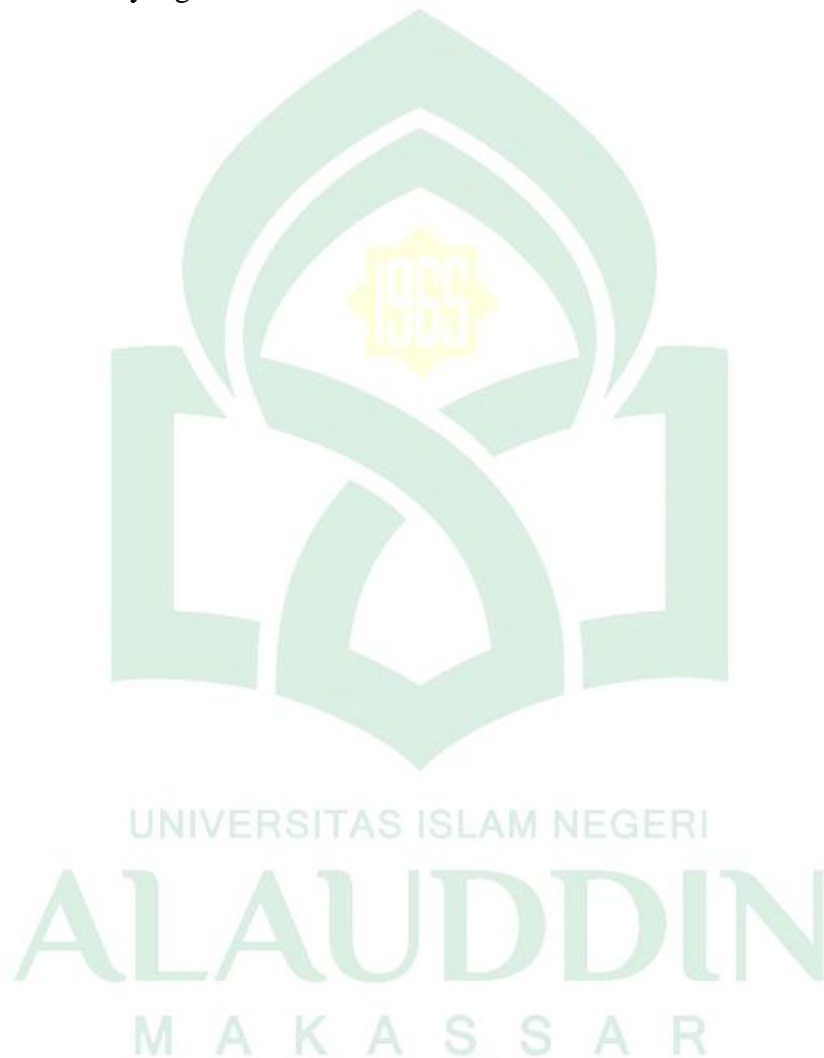
Hukum Islam merupakan sebuah hukum yang hidup (*teh living law*) di mana kaedah hukum islam ini sudah diterima oleh sebagian besar masyarakat, yang artinya nilai – nilai di dalam hukum islam itu sendiri sudah dikenal, diketahui serta ditaati, bahkan sudah mendarah daging didalam masyarakat itu sendiri.⁴⁰ Prinsip hukum Islam, “ kepemilikan tanah dari seseorang yang diakui, dimana sang pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakannya sesuai dengan apa yang di inginkannya. Di dalam ajaran Islam kebahagiaan tidaklah semata – mata terletak pada banyaknya harta melainkan pada sisi psikologi dan spritual pemiliknya. Maka dari itu, segala rumusan hukum yang telah menyangkut pengelolaan tanah wajib memelihara lima hal yang mendasar yakni terlindunginya agama, nyawa, akal, harta dan keturunannya. Adapun konsekuensi dalam hukum Islam, tidak diperbolehkan untuk melakukan monopoli atas aset tertentu (seperti kepemilikan tanah), yang harus disertai dengan tanggung jawab moral.⁴¹

Adapun hak kepemilikan dalam hukum islam sangatlah unik, dimana segala sesuatu yang milik Allah dan hanya sebagian saja hak memiliki itu hanya

⁴⁰ Cindriatno, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Ganti Rugi Rakyat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kpentingan Umum*, h. 48

⁴¹ Cindrianto, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Ganti Rugi Rakyat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kpentingan Umum*, h. 49

diberikan untuk manusia sehingga manusia tersebut dapat melaksanakan apa yang telah di rencanakan oleh Allah, yaitu tujuan masyarakat dengan cara bertindak sebagai pemegang amanah bagi mereka yang membutuhkan. Dengan kata lain, apa yang sudah diciptakan oleh Allah bagi kepentingan manusia dan untuk melayani manusia yang lain adalah seluruh umat manusia secara kolektif.⁴²



⁴²Lukman Hamdani, *Prinsip – Prinsip Kepemilikan Harta Dalam Islam*. (Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam Vol I No.1 Juni 2018. H.123

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dipilih adalah penelitian empiris dengan mengkaji mengenai implementasi hukum yang ada dalam masyarakat, Penelitian hukum sebagai penelitian empiris dapat direalisasikan kepada penelitian hukum terhadap efektivitas hukum yang berlaku dan memandang kenyataan hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bandara tersebut. Jenis pada penelitian ini bersumber dari mengumpulkan data yang diperoleh langsung dari lapangan sebagai sumber utama penelitian ini, yakni melalui wawancara dan pengamatan. Sumber lain dari penelitian ini yaitu mengkaji berbagai macam berupa buku, jurnal, dan peraturan perundang – undangan yang dijadikan sebagai sumber penelitian.¹

Pendekatan yang penulis gunakan untuk memperoleh informasi dari bahan – bahan hukum yang digunakan yaitu pendekatan sosiologi hukum, yakni dengan mengkaji keberadaan hukum positif ditengah – tengah masyarakat yang bertujuan untuk memberikan pandangan terhadap fenomena hukum yang terjadi dimasyarakat akibat dari pelaksanaan pembangunan bandar udara ini.²

B. Lokasi Penelitian

langkah awal dalam proses penyelesaian karya ilmiah ini, didahului dengan suatu penelitian. Penelitian dilaksanakan ke tempat asal sumber data yang relevan dengan inti permasalahan. Masalah dalam penelitian ini adalah ganti rugi

¹ Jonaedi Efendi, Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris* (Jakarta: Kencana, 2018), h. 149

² Jonaedi Efendi, Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*, . 153

terhadap masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan bandara. Oleh karena itu, relevan kiranya jika penulis mengadakan penelitian dan kunjungan langsung ke daerah sekitar bandar udara Tampapadang yang terletak di Kabupaten Mamuju. Data yang didapatkan dari narasumber akan dijadikan sebuah bahan penelitian.

C. *Sumber Data Penelitian*

Adapun bahan yang menjadi sumber data dalam penelitian ini, baik penelitian lapangan, ataupun kepustakaan, maka data yang diperoleh dapat digolongkan ke dalam dua jenis data yakni:

a. *Data Primer*

Data ini diperoleh secara langsung dilapangan dengan mendapatkan informasi yang mendalam dari masalah penelitian ini dengan mengadakan wawancara langsung dengan menentukan informan yakni dengan memperoleh data dengan 7 (Tujuh) informan yang diambil dengan menjelaskan kondisi informan dalam hal ini pihak yang terkait yaitu masyarakat yang terkena dampak pembangunan bandar udara Kabupaten Mamuju.

b. *Data Sekunder*

Adapun sumber pendukung dari penelitian ini diperoleh dengan cara membaca dan mempelajari Buku - buku, Jurnal, website, Peraturan Perundang – undangan dan literatur – literatur yang berkaitan dengan obyek penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Teknik observasi digunakan untuk menggali data dari sumber data yang berupa peristiwa, tempat atau lokasi, dan benda serta rekaman gambar lokasi Bandar Udara di Tampa Padang di Kabupaten Mamuju.

2. Wawancara atau Interview

Wawancara dilakukan dengan berkunjung ke lokasi penelitian dan melakukan tanya jawab dengan masyarakat selaku pihak yang terkena dampak dari pembangunan bandara dan juga pemerintah yang terlibat ini khususnya tinjauan tentang ganti rugi tersebut. Ini dilakukan guna memperoleh data dan kemudian dimasukkan kedalam penulisan skripsi tersebut.

E. Teknik Analisis Data

Dalam teknik analisis data, data yang diperoleh lapangan akan saling dihubungkan dan dianalisis dengan analisis kualitatif dan dideskripsikan dengan cara menjelaskan dan menggambarkan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan skripsi ini.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Mamuju

1. Kondisi Geografis

Secara administrasi Bandar Udara Tampa Padang terletak di Kabupaten Mamuju yang memiliki luas wilayah sebesar 4.954,57 km² yang secara administratif terbagi kedalam 11 kecamatan dan secara keseluruhan ada 88 desa dan 13 kelurahan. Bandar udara Tampa Padang sendiri terletak di Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat. Kecamatan Kalukku memiliki luas 452,65 km² dengan ketinggian 0 – 500 meter dari permukaan laut. Bandar Udara ini memiliki ukuran landasan pacu 2.500 x 45 m. Bandara Tampa Padang berjarak sekitar 27 km dari pusat kota Mamuju. penumpang pesawat udara dapat menunggu penerbangan disebuah terminal yang memiliki kapasitas \pm 200 orang.

Wilayah bandara Tampa Padang ini memiliki luas fasilitas sisi udara yakni RUNWAY 2500 m x 45 m (112500 m²), TAXIWAY 67 m x 23 m (1541 m²), APRON 0 m x 0 m (20400 m²) dan adapun fasilitas sisi darat yakni Terminal 1160 m².

Jumlah penduduk kabupaten Mamuju pada tahun 2020 adalah 278.276 jiwa dengan rasio jenis kelamin sebesar 107. Rasio jenis kelamin penduduk Kabupaten Mamuju di atas 100, memiliki arti jumlah penduduk laki – laki di Kabupaten Mamuju lebih banyak dari jumlah perempuan. Semua kecamatan memiliki angka rasio jenis kelamin diatas 100.

Jumlah penduduk pada wilayah kecamatan kalukku memiliki 21% persentase penduduk. Penduduk pada wilayah kalukku memiliki sekitar 59.108 ribu penduduk.

Tabel 1 Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas Yang Bekerja Menurut Status Pekerjaan Utama dan Jenis Kelamin di Kabupaten Mamuju

Status pekerjaan utama	Laki – laki	Perempuan	Jumlah
Berusaha sendiri	22 240	7 400	29 640
Berusaha dibantu buruh tidak tetap	21 771	8 184	29 935
Berusaha dibantu buruh tetap	2 179	210	2389
Buruh/ Karyawan/Pegawai	20 884	13 442	34 306
Pekerja Bebas	6 176	2 252	8 428
Pekerja keluarg/Tak dibayar	9 975	19 500	29 475
Jumlah	83 225	50 964	134 223

Sumber Data: Kabupaten Mamuju Dalam Angka 2021

Kabupaten Mamuju kini memiliki bandara yang siap dilandasi berbagai maskapai. Bandar Udara Tampa Padang berjarak 27 km dari kota mamuju, pada saat ini mempunyai landasan pacu 2.500 m x 80 m, kondisi ini

menggambarkan bahwa bandara tersebut sudah dapat didarati pesawat komersil ukuran Boeing 737 200 yang berpenumpang hingga 150 orang.

Sasaran dari pengembangan bandara di Kabupaten Mamuju ini adalah Untuk jembatan udara yang menghubungkan Makassar – Mamuju dan Mamuju – Balikpapan karena bentang alam Mamuju yang dikelilingi banyak pegunungan membuat daerah ini sulit dijangkau, sehingga membuat roda ekonomi Mamuju pun menjadi terhambat.

Bandar Udara Tampa Padang ini didirikan pada tahun 1978. Pada masa itu, status bandara tersebut masih merupakan lapangan terbang perintis yang dipimpin oleh seorang kepala lapangan terbang perintis (kelapter).¹ Bandara Tampa Padang Mamuju ini dibangun karena geografi wilayah mamuju sekitarnya cukup terisolasi, tidak memiliki sarana dan prasarana yang memadai dibidang serta infrastruktur yang memadai dibidang transportasi.

B. *Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Tampa Padang Di Kabupaten Mamuju*

Dalam undang – undang Nomor 2 tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2014 tidak diatur secara tegas bagaimana susunan Tim atau Panitia Pengadaan Tanah, namun dalam pasal 6 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Selanjutnya pada Pasal 27 Menentukan bahwa : Berdasarkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan

¹ <https://triasnews.com/bandara-tampa-padang-menghubungkan-mamuju-dengan-dunia-luar/>, diakses pada 28 Juni 2021

Umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan dan pada pasal 49 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh kepala BPN.² Oleh karena itu, pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada prinsipnya dilakukan oleh lembaga pertanahan.

Pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Tampa Padang memiliki tahapan pengadaan tanah sebagai berikut:

1. Perencanaan

Perencanaan adalah suatu upaya dalam menentukan berbagai hal yang hendak dicapai atau tujuan di masa yang akan datang dan juga menentukan beragam tahapan yang memang dibutuhkan demi mencapai tujuan tersebut. Sehingga, dalam perencanaan terdapat sebuah kegiatan pengujian pada beberapa pencapaian, menentukan tujuan pencapaian, dan juga perlu menentukan langkah dalam pencapaiannya.³

2. Persiapan

Persiapan merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan sebelum melaksanakan suatu kegiatan. Dengan tanpa adanya persiapan, kegiatan tidak akan berjalan dengan baik.

² Peraturan Presiden Nomor 71 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³ <https://accurate.id/marketing-manajemen/pengertian-perencanaan/> diakses pada 30 Juni 2021

a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

Panitia pengadaan tanah melakukan informasi atau pemberitahuan pada lokasi pengadaan tanah terhadap masyarakat dengan cara memberikan penjelasan terhadap masyarakat yang tanahnya akan terdampak pembangunan lokasi bandara.

b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Mengenai pendataan awal lokasi pembangunan tidak ditemukan adanya berita acara tetapi pada tahap ini dilakukan pendataan awal lokasi pembangunan yaitu dengan melakukan pengumpulan data awal pihak yang berhak.

c. Konsultasi publik rencana pembangunan

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bandar udara tanpa padang dilakukan konsultasi publik oleh pemerintah setempat terhadap masyarakat yang sebagai pemegang hak atas tanahnya dengan cara mensosialisasikan dengan rapat.

d. Penetapan lokasi pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara Tanpa Padang dilakukan beberapa wilayah di kecamatan kalukku. Penyuluhan atau sosialisai ini dilakukan lebih dari sekali, dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara panitia bersama dengan instansi yang memerlukan tanah pada tahapan ini melakukan pengumuman mengenai lokasi pembangunan Bandar Udara Tanpa Padang.

3. Pelaksanaan

Pelaksanaan merupakan suatu tindakan dari sebuah rencana yang telah disusun secara terperinci. Pelaksanaan dapat diartikan sebagai penerapan.

a. Penetapan nilai

Penetapan nilai gantikerugian tanah dilakukan oleh panitia pengadaan tanah untuk membangun bandara di Kabupaten Mamuju berdasarkan hasil penilaian jasa penilai. Harga tanah yang di beli oleh pemerintah berkisar Rp. 60.000 permeter sampai dengan Rp. 65.000 permeter. Adapun masalah bangunan atau rumah warga masyarakat yang terkena dampak pengusuran harganya tergantung dari hasil penaksiran dari pemerintah dan tidak semua ganti ruginya sama karena tergantung dari kondisi rumah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Amiruddin umur 52 Tahun Lurah di kelurahan sinyonyoi selatan.

Penetapan nilai ganti kerugian tanah di tentukan oleh jasa penilai diluar bangunan/rumah masyarakat yang terkena dampak dari gusuran bandara.⁴

b. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian

Musyawarah mengenai bentuk ganti rugi terhadap masyarakat untuk pembangunan bandara di Kab. Mamuju ini dilakukan beberapa kali oleh panitia pengadaan tanah sampai mendapat kesepakatan bersama antara pihak yang berhak dan dibuatkan berita acara.

⁴ Amiruddin, (52 Tahun), Kepala Lurah Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku, 10 Mei 2021

c. Pelaksanaan Pemberian ganti kerugian

Dalam pelepasan hak atas tanah merupakan suatu cara dalam pengadaan tanah terhadap pembangunan Bandara di Kabupaten Mamuju diusahakan agar mendapatkan ganti kerugian akibat dari pembebasan lahan. Bentuk dari ganti kerugian didasari oleh musyawarah.

Dalam pengadaan tanah panitia melakukan sosialisasi terhadap masyarakat yang tanahnya terkena dampak dari pembangunan bandara dengan melibatkan pemerintah dan juga masyarakat.

Selanjutnya berdasarkan wawancara penulis dengan Amiruddin 52 Tahun selaku Lurah sinyonyoi selatan (10 Mei 2021):

Masyarakat yang tanahnya terkena dampak dari pembangunan bandara dilakukan musyawarah. musyawarah tersebut melibatkan masyarakat yang tanahnya terkena dampak dari pembangunan. Tetapi ada beberapa masyarakat yang tidak hadir dalam rapat musyawarah yang dilaksanakan oleh panitia dan juga pemerintah setempat.⁵

Musyawarah atau rapat yang dilakukan ini diharapkan dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi dapat terlaksana dengan baik.

Tetapi dalam wawancara Risma Noviana (23 Tahun) mengatakan bahwa:

Pemerintah hanya memberikan ganti rugi setengah dan hanya harga bangunan, harga tanah belum diberikan oleh pemerintah sehingga ia menolak untuk pindah dari lokasi tersebut karena pembayaran yang belum seutuhnya diberikan.⁶

⁵ Amiruddin (52 Tahun)), Kepala Lurah Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku, 10 Mei 2021

⁶ Risma Noviana (23 Tahun), Masyarakat Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku, 10 Mei 2021

Pelaksanaan pemberian ganti rugi diikuti dengan pelepasan hak oleh pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman yang dinyatakan dalam surat pernyataan serta pembayaran ganti rugi antara:

- 1) Pemilik tanah, bangunan dan tanaman yang kemudian disebut sebagai pihak pertama.
- 2) Pemerintah, selanjutnyadisebut sebagai pihak kedua.

Proses ganti rugi dalam pengadaan tanah harus memenuhi berkas – berkas dalam kepenilikan tanahnya agar diproses pemberian ganti rugi nya. Adapun berkas yang harus dilengkapi yaitu fotocopy PBB, fotocopy rekening, bukti kepemilikan tanahnya dan juga fotocopy KTP. Berkas ganti rugi yang dianggap sudah memenuhi syarat dibuatkan berita acara.

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pak Yus (50 Tahun) selaku masyarakat:⁷

Bahwa pemerintah telah memberikan ganti rugi sesuai dengan hasil kesepakatan bersama dalam bentuk uang yang telah dikirim langsung ke rekening dan mengatakan agar mempermudah dalam pengambilan uang ganti rugi.

yang telah sepakat dan diberikan ganti kerugian yang sesuai dengan hasil kesepakatan bersama yakni dalam bentuk uang yang telah dikirim ke rekening masyarakat yang menerima ganti kerugian tersebut agar mempermudah dalam pengambilan ganti rugi.⁸

Tanah masyarakat yang sudah dilakukan pembebasan untuk pembangunan bandara seluas 156 hektare termasuk wilayah labuang di Kec. Kalukku yang tanah

⁷ Pak Yus (50 Tahun), Masyarakat Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku, 12 Mei 2021

masyarakatnya seluas 40 hektare dan yang belum dilakukan pembebasan tanah seluas 36 hektare.

Berdasarkan pasal 9 ayat (2) Undang – undang Nomor 12 Tahun 2012 yaitu harus diberikan sebuah ganti kerugian yang layak dan adil akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁹ Tetapi dalam kasus ini ada beberapa masyarakat yang menolak menjual tanahnya kepada pemerintah karena dianggap terlalu murah.

C. *Faktor – Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kab. Mamuju*

Hambatan merupakan suatu faktor yang menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran. Hambatan adalah keadaan dimana dapat membuat sebuah pelaksanaan terganggu dan tidak berjalan dengan baik.¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Amiruddin selaku Lurah di Kelurahan Sinyonyoi Selatan mengatakan:¹¹

Dari hasil rapat bersama dengan Sekertaris Daerah Provinsi Sulawesi Barat, Kepala Bandara, Polsek Mamuju, diperoleh kesepakatan untuk pembayaran ganti kerugian sebesar 8,5 miliar dan targetnya selesai pada tahun ini. Sementara dalam kenyataannya data tersebut belum tersalurkan semuanya.

1. Faktor Internal

Faktor internal yaitu kelalaian yang dilakukan baik oleh instansi yang memerlukan tanah, tim persiapan maupun panitia pengadaan tanah dalam

⁹ Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

¹⁰ Kamus Bahasa Indonesia (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 686

¹¹ Amiruddin, (52 Tahun), Kepala Lurah Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku, 10 Mei 2021

melaksanakan tugasnya serta ketidakjelasan aturan mengenai jumlah bentuk ganti kerugian. Muhammad Idris sebagai sekretaris Provinsi Sulawesi Barat mengatakan pembayaran ganti kerugian belum selesai karena bahwa karena ketersediaan anggaran yang sangat terbatas untuk pembebasan lahan di tahun 2021 ini, karena disebabkan pengalihan dana untuk penanganan Covid-19.¹²

Amiruddin selaku Kepala Lurah yang mengikuti rapat dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Sulawesi Barat menuturkan bahwa:¹³

keterkendalaan penggantian kerugian terhadap masyarakat karena keterbatasan anggaran pemerintah, sehingga pembayaran ganti kerugian hanya didahulukan bagi masyarakat prioritas atau masyarakat yang lahannya telah ditelaah dipakai untuk pembangunan bandara dan ganti kerugian belum diberikan kepada masyarakat yang lahannya masih dalam rancangan pembangunan

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal merupakan faktor yang berasal dari masyarakat atau pihak yang berhak yaitu kondisi dan respon dari masyarakat yang menimbulkan hambatan. Keterhambatan ganti kerugian juga disebabkan oleh masyarakat penerima ganti kerugian itu sendiri, sebab ada segelintir masyarakat yang menolak ganti kerugian karena menganggap ganti kerugian yang diberikan tidak sepadan dan optimal. Perjanjian awalnya masyarakat dan pemerintah sepakat bahwa akan diberikan ganti kerugian secara full, tetapi pada kenyataannya 3 (tiga) dari 15 masyarakat telah dibayar lunas mengenai bangunan dan juga tanahnya dan 12 (duabelas) masyarakat sisanya hanya diberikan ganti kerugian hanya separuh, yakni hanya bangunan yang telah dibayarkan sedangkan tanah miliknya belum

¹² <https://www.kabarmamuju.com/posts/view/11439/pembebasan-lahan-bandara-anggaran-yang-tersedia-tidak-cukup.html>. Diakses pada 1 Juli 2021

¹³ Amiruddin, (52 Tahun), Kepala Lurah Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku

diberikan ganti kerugian sehingga membuat masyarakat ini menolak untuk pindah dari lokasi yang telah ia tinggali karena belum dibayar full.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Gede (45 Tahun) selaku masyarakat Kelurahan Sinyonyoi Selatan mengatakan bahwa:¹⁴

saya menolak menjual tanah dan rumah saya karena harga yang ditawarkan pemerintah sangat rendah sedangkan harga tanah diluar sana jauh lebih mahal dibandingkan dengan harga tanah yang ditawarkan. Maka dari itu, saya menolak menjual tanah dan bangunan saya.

Adapun keterlambatan pemberian uang muka kerja atau honor yang kurang memadai yang merupakan suatu hal yang penting untuk meningkatkan kinerja dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Pada pengadaan tanah bagi pembangunan Bandar Udara di Kab. Mamuju yang agak alot ialah pada tahap pencapaian kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan kepada warga masyarakat yang akan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya. Intinya pemerintah harus responsif terhadap kepentingan rakyat, jangan yang represif terhadap rakyat yang melakukan kritik atau koreksi atas kebijakan pemerintah.¹⁵

¹⁴ Pak Gede (45 Tahun), Masyarakat Kelurahan Sinyonyoi Selatan Kec. Kalukku, 11 Mei 2021

¹⁵ Fadli Andi Natsif, "*Ketika Hukum Berbicara*", (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2018), h. 133

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian diatas dapat ditarik kesimpulan yang perlu untuk diketahui:

1. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Di Kabupaten Mamuju ini belum sesuai dengan kesepakatan atau harapan ditandai bahwa ada beberapa masyarakat yang sudah diberikan ganti rugi secara penuh dan ada pula beberapa masyarakat yang belum diberikan secara penuh atau hanya sebagian dari ganti rugi tersebut. Oleh karena itu, pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Bandar Udara ini tidak optimal karena tidak diperjelas kapan pembayaran penuh terhadap masyarakat yang tanah dan bangunannya terkena dampak pengembangan bandar udara tersebut.
2. Faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan ganti kerugian akibat pembangunan adalah kekurangan anggaran dari pemerintah karena ketersediaan anggaran yang terbatas dan faktor penghambat juga dari masyarakat yang tidak ingin menerima ganti kerugian dan menolak menjual tanahnya karena menganggap tidak sepadan yang ditawarkan oleh pemerintah.

B. *Saran*

Berdasarkan uraian hasil penelitian yang dilakukan, terdapat beberapa saran yang perlu untuk diketahui:

1. Penulis berharap agar pemerintah segera memproses pembayaran ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya terdampak pembangunan Bandar Udara Tampa Padang dan juga segera membayar sepenuhnya ganti rugi kepada masyarakat yang hanya dibayar separuh agar dapat membuat masyarakat membeli keperluan lain ataupun membeli tanah yang baru.
2. Masyarakat juga diharapkan bisa lebih menanggapi atas pentingnya kepemilikan tanah secara sah dan juga mendaftarkan tanahnya kembali yang belum terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemilik yang sah secara hukum. Masyarakat juga harus memiliki kesadaran terhadap pembangunan untuk kepentingan umum agar pembangunan untuk kepentingan umum tidak terhambat.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku dan Jurnal

- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika, (2015).
- Anggriyani, Kiki, Erlina, dan ST Nurjannah. *Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan*. Alauddin Law Development Journal (ALDEV). Vol. 1, No. 1, (2019).
- Asmuni. *Teori Ganti Rugi (Dhaman) Persepektif Hukum Islam*. Millah, Vol. VI, No. 2, (2007).
- Ameliah, Rezky. *Tinajuan Hukum Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Pencabutan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Rel Kereta Api Di Kabupaten Barru*. Makassar : UIN Alauddin Makassar, (2017).
- Arifin, Zainal. *Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, (2017).
- Anggraini Christy Lumantouw, “*Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012*” Lex Et Societats.Vol. IV No. 5 Mei (2016).
- Chamdani, Muchammad Chanif dkk, *Tanah dan Ruang Untuk Keadilan dan Kemakmuran Rakyat*. Yogyakarta: STPN Press (2019).
- Efendi, Jonaedi, Johny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana, (2018).
- Fattah, Abdul, Kasjim Salenda, and Saleh Ridwan. *"Tindak Pidana Illegal Logging Di Kawasan Konservasi"* Alauddin Law Development Journal 1.1 (2019).

- Hasan, Muhammad Tholchah dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Malang : Lembaga Penelitian Universitas Islam Malang kerjasama dengan Visipress, (2002).
- Hamdani, Lukman. *Prinsip – Prinsip Kepemilikan Harta Dalam Islam*. Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol. 1. No. 1, (2018).
- Istiqamah, Istiqamah. *"Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah."* Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1 (2018): 226-235.
- Ilyas, Musyfikah. *"Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam."* Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 3.2 (2016): 138-150.
- Lestari, I., & Asmar, A. R. *Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Desa Langi, Kabupaten Bone)*. Alauddin Law Development Journal, 3(1), 53-65.
- Muwahid. *Pokok – pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, (2016).
- Natsif, Fadli Andi. *Ketika Hukum Berbicara*. Jakarta : Prenadamedia Group, (2018).
- Najiya, Choridatun. *Pelaksanaan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kecamatan Kulonprogo (Tinjauan Yuridis dan Normatif)*. Yogyakarta : UIN Sunan Kalijaga, (2018).

- Pinuji, Sukmo. *Tanah Adat dan Pengadaan Tanah*. Policy Brief STPN, Vol. 3, No. 7, (2009).
- Risnawati, R., & Marilang, M. *Kedudukan Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Alauddin Law Development Journal, 2(2), 123-132.
- Syamsuddin, Rahman, Ismail, Aris, *Merajut Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media, (2014).
- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, (2012).
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika, (2007).
- Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah*. Jakarta : PrenadaMedia, (2015).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria*. Jakarta : PrenadaMedia, (2017).
- Sumardjono S.W., Maria. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, (2015).
- Sodiki, Achmad. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press, (2013).
- Sinilele, Ashar. *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar*, Al – Qadau, Vol. 4, No.1, (2017).
- Sinilele, Ashar. *"TINJAUAN HUKUM TERHADAP ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH."* Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 4.2: 75-82.
- Suardi, Istiqamah. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Alauddin Law Development Journal (ALDEV). Vol. 2, No. 2, (2020).

Syari', Indah, Muh Amiruddin. *Analisis Putusan Hakim Tentang Penerapan Ganti Rugi Lahan Kereta Api*, Alauddin Law Development Journal (ALDEV), Vol. 3, No. 1, (2021).

Santoso. *Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Vol. XXI, No. 3, (2016).

Subekti, Rahayu. *Kebijakan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Yustisia. Vol. 5 No. 2, (2016).

Waskito, Arnowo, Hadi. *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*. Jakarta: Prenadamedia Group, (2017).

b. Sumber Lainnya

Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kitab Undang – undang KUHPerdara

Kamus Bahasa Indonesia Jakarta: Pusat Bahasa, (2008)

[http://republika.co.id/berita/bandara-sudah-berfungsi-ganti-rugi-lahan-warga-](http://republika.co.id/berita/bandara-sudah-berfungsi-ganti-rugi-lahan-warga-belum-diterima)

[belum-diterima](http://republika.co.id/berita/bandara-sudah-berfungsi-ganti-rugi-lahan-warga-belum-diterima). diakses pada 9 agustus 2021

[https://www.kabarmamuju.com/posts/view/11439/pembebasan-lahan-bandara-](https://www.kabarmamuju.com/posts/view/11439/pembebasan-lahan-bandara-anggaran-yang-tersedia-tidak-cukup.html)

[anggaran-yang-tersedia-tidak-cukup.html](https://www.kabarmamuju.com/posts/view/11439/pembebasan-lahan-bandara-anggaran-yang-tersedia-tidak-cukup.html). Diakses pada 1 Juli 2021

<https://accurate.id/marketing-manajemen/pengertian-perencanaan/> diakses pada

30 Juni 2021

RIWAYAT HIDUP



DIAN FITRIANI, lahir di kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat pada tanggal 11 Juli 1999. Penulis lahir dari pasangan M Daud dan Nurlaelah Paba dan merupakan anak kedua dari tiga bersaudara, Kakak bernama Didin Pratama Saputra dan adik bernama Dini Alfatunnisa. Adapun daftar riwayat hidup pendidikan adalah, penulis memulai pendidikan pada TK Melati di Kecamatan Kalukku Kabupaten Mamuju dan melanjutkan pendidikan sekolah dasar SD Inpres Beru – Beru dan lulus pada tahun 2012. Kemudian Penulis melanjutkan pendidikan sekolah tingkat pertama di SMP Negeri 1 Kalukku dan lulus pada tahun 2015. Selanjutnya masuk pada sekolah menengah akhir di SMA Negeri 1 Kalukku dan lulus pada tahun 2017. Pada tahun yang sama penulis diterima menjadi mahasiswa pada program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar (UIN). Pada hari Kamis tanggal 19 Agustus 2021 Penulis dinyatakan lulus dan menyelesaikan kuliah strata satu (S1) dan menyandang gelar Sarjana Hukum.

DOKUMENTASI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R